



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 1 8 / 1 2 / 2 0 2 4

Dossier complet le : 1 8 / 1 2 / 2 0 2 4

N° d'enregistrement : 2024-8527

1 Intitulé du projet

Aménagement et reconversion d'un îlot situé rue du Gaz à Croix.

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Raison sociale

LOGGER HABITAT

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

3 3 4 4 5 6 1 1 8 0 0 0 4 4

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

Prénom(s)

SEDE

JEAN MICHEL

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
N°39a travaux et constructions	Opération d'ensemble installée sur une emprise de 20 656 m ² créant une Surface Plancher de 26 000m ² environ.
N°41 Aires de stationnement public	NON CONCERNE : 375 places de stationnement seront créées dont 365 places environ en sous-sol et 10 en surface pour les livraisons.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

La zone de projet s'étend sur 20 656m². Le site, compris entre l'avenue de l'Europe et la rue du Gaz, accueillait des activités logistiques jusque 2023 et est aujourd'hui vacant. Les constructions existantes seront démolies pour accueillir des programmes plus qualitatifs et adaptés au tissu environnant.

L'îlot est classé au PLU3 en UGB1.1 et fait l'objet d'un emplacement réservé aux logements L2 imposant un minimum de 30% de la surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI). Le site s'inscrit également dans un secteur de très bonne desserte et densité minimale eu égard à la proximité du métro. Le projet sera essentiellement dédié à la création de nouveaux logements (180 environ) mais accueillera également des résidences gérées (étudiante et/ou service seniors), des bureaux, et des commerces-services en rez de chaussée. Cette programmation mixte s'accompagnera de nouveaux maillages doux, d'une nouvelle façade urbaine et de continuités paysagères permettant de remettre la nature au cœur d'un îlot imperméabilisé à 90% actuellement.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à requalifier un îlot et apporter une nouvelle offre à dominante de logements, à proximité du centre ville et du métro alliant mixité sociale, inter générationnelle et fonctionnelle. Ainsi, le programme détaillé repose sur la création de 180 logements environ pour 11500m² de SdP. Il prévoit également la création de résidences gérées pour 10000 m² de SdP, de bureaux pour 4000m² de SdP, et de commerces-services en rez de chaussée pour 400m² de SdP représentant un total de 26.000 m² de SdP. L'ensemble dialoguera avec le tissu environnant au moyen de plusieurs typologies. Les rez-de-chaussée actifs animeront l'espace public.

Deux grandes continuités paysagères nord-sud feront rentrer le paysage de la Branche de Croix jusqu'au cœur du quartier et un square public se greffera à la continuité paysagère Est. Ces espaces seront conçus pour favoriser le développement de la biodiversité, et les fondamentaux environnementaux (gestion différenciée des espaces verts, sélection d'une palette végétale régionale, création de milieux humides, ou plantation de végétaux mellifères). Le stationnement sera géré en sous-sol avec la création de 365 places. A cela s'ajouteront 10 places en surface pour les livraisons.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet fait l'objet d'un permis d'aménager global. Ce permis d'aménager sera déposé début 2025. En parallèle, sera déposé un permis de démolir. Un démarrage des 1ers travaux de viabilisation est envisagé mi-2025.

Les installations de chantier seront positionnées sur la zone de projet. une attention particulière sera menée par le maître d'ouvrage sur la gestion du chantier et de ses abords vis-à-vis des riverains actuels du site (communication et plan de gestion du chantier).

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Ce futur îlot d'habitat mixte se caractérise par sa diversité, à travers la mixité typologique favorisant le parcours résidentiel ainsi que la mixité sociale et générationnelle. Ce nouveau quartier permettra de répondre aux besoins en logements. C'est également une mixité fonctionnelle qui est incluse dans ce projet avec l'aménagement d'un square et de continuités écologiques à vocations multiples (récréative/ pédagogique/écologique (bosquet, bassins/noues)/ paysagère/ lieu du lien social). Son entretien en gestion différenciée permettra de favoriser le développement de la biodiversité in-situ.

Le projet propose un maillage fin avec un parvis accrochées aux venelles : une connexion en Y permettent de relier le parvis devant l'école, la rue Vauban et l'ouverture vers la Branche de Croix. Les venelles piétonnes assurent la connexion de proximité. Les vues lointaines et paysagères de la rue Vauban sont assurées.

Un ensemble de noues paysagères situé en parallèle des cheminements piétons collecteront les eaux pluviales par ruissellement. Les eaux usées de chaque bâtiment seront rejetées de manière gravitaire dans les réseaux existants. Il n'est pas prévu la création de réseau « d'eaux usées » à l'intérieur du périmètre d'opération. L'éclairage du square et des continuités écologiques sera proscrit afin de ne pas perturber l'écosystème.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet d'un permis d'aménager, de permis de construire et d'un permis de démolir au préalable.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
superficie globale du projet surface globale de plancher place de stationnement créées	20656 m ² 26000 m ² 365 places privatives en sous-sol et 10 en surface

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " E Lat. : ° ' " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le site de projet est classé en UGB1.1 au PLU3 de la MEL

ⁱ Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	La zone de projet ne s'inscrit pas dans une ZNIEFF.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	le site n'est pas non plus concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le site de projet s'inscrit pour partie dans le périmètre de protection de 500m de l'Église St Martin (cf Annexe A.3).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☐	Concernant le risque retrait-gonflement des argiles, la zone de projet se situe en aléas faible (cf Annexe A.1).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le site n'est pas concerné (cf Annexe C).
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	La zone de projet se trouve en dehors des zones Natura 2000. Les plus proches sont: - à 15 km au Nord à savoir « Vallée de la Lys » (BE32001C0); - à 22,7 km au Sud-Est à savoir « les Cinq Tailles » à Thumeries (FR3112002). (cf. annexe 7)
D'un site classé ?	☐	☒	La zone de projet s'inscrit en dehors des sites classés (cf. annexe A.3)

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Aucune activité nécessitant des prélèvements directs d'eau ne sera présente sur le site. La zone nécessite une alimentation en eau potable assurée par un maillage sur le réseau de desserte existant.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet nécessite un apport en matériaux pour l'aménagement et la construction de la zone.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☐	Pas d'utilisation des ressources naturelles du sous-sol envisagé

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site est imperméabilisé à 90%. Sur les 16 arbres présents sur site, 10 arbres sont conservés et 6 arbres sont abattus. Les arbres à abattre ne sont pas des sujets patrimoniaux. Ce sont des sujets issus de semis spontanée de saule marsault (Salix Caprea).
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	La zone de projet est reprise en zone d'aléa faible vis-à-vis du risque retrait-gonflement des argiles (cf. annexe A.1). Des reconnaissances de sol seront menées sur site avant toute construction afin de prendre en compte les recommandations et dispositions constructives.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	aucun risque sanitaire
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Ce projet engendrera des déplacements supplémentaires modérés. Le réseau viaire existant est apte à absorber la demande supplémentaire générée par le projet (cf. annexe B).
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Lors de la phase de chantier et à titre temporaire, le projet pourra engendrer des vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Les eaux pluviales du site seront collectées dans des noues paysagères par ruissellement.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées de chaque bâtiment seront rejetées de manière gravitaire dans les réseaux existants.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	La gestion des déchets sera assurée par la mise en place d'aires de présentation de poubelles. La mise en œuvre de points d'apports volontaires est en discussion avec la MEL.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le site de projet n'est à proximité d'aucun site classé ou inscrit, ni d'aucun monuments historiques (cf. annexe A.3).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Les annexes permettent d'appréhender le projet dans le contexte urbain général mais aussi de préciser les principes d'aménagement retenus tant en terme urbain, paysager, architectural, écologique et technique. Les impacts induits par le projet peuvent être qualifiés de limités voire même positifs : renaturation du site / maillage doux / gestion différenciée des espaces verts limitant les entretiens, préférence pour des espèces végétales locales pour l'ensemble des espaces verts et haies, préférence pour une imperméabilisation partielle des sols (choix de matériaux perméables à semi-perméables) / Gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle par le biais de techniques alternatives de type noues. L'ensemble de ces mesures sera mis en œuvre dès la construction.

En synthèse, sur un site aujourd'hui imperméabilisé à 90%, le projet développera des espaces verts arborés sur une surface de 6616m², représentant environ 32% de pleine terre. A cela s'ajoutera une surface semi-perméable (espace végétal sur dalle, cheminements perméables) représentant 4842m² soit 23%, soit 55% de surfaces perméables et semi-perméables.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard des faibles enjeux identifiés ci-dessus et du fait que le projet vient en requalification d'un site imperméabilisé à 90% avec comme principe d'aménagement de créer des espaces verts en continuité de ceux existants avec des surfaces perméables et semi-perméables représentant 55% du projet, de limiter la place de la voiture avec un îlot "sans voiture" et des parkings en sous-sol, d'envisager une programmation mixte et intergénérationnelle et de densifier à proximité du métro situé à moins de 200m, il nous semble que le projet peut être dispensé d'évaluation environnementale.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☒
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☒
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	ANNEXE A : État initial du site Cette annexe comporte les éléments graphiques illustrant les informations apportées aux paragraphes 5 et 6	☒
2	ANNEXE B : Étude de trafic Cette annexe illustre le paragraphe 6 : Nuisances (trafic/déplacements)	☒
3	ANNEXE C : Étude sommaire pollution	☒
4	ANNEXE D : Définition des impacts / Mesures ERC sur la base des éléments présentés dans les différentes annexes, un tableau récapitulatif des impacts et des mesures est proposé	☒
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom SEDE

Prénom JEAN MICHEL

Qualité du signataire DIRECTEUR GÉNÉRAL

À ENGLOS

Fait le 18/12/2024

Signature du (des) demandeur(s)